

7. OTROS ANUNCIOS

7.1 URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES

Resolución aprobando el Plan Parcial del Suelo Urbanizable no Programado Número 12 (SUNP-12).

En sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 7 de septiembre de 2004, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 75 de la Ley 2/2001 de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y 123.1.i) de la Ley de Bases de Régimen Local, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del SUNP-12 del PGOU de Castro Urdiales.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del mismo.

Igualmente, podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo.

Si se interpone recurso de reposición, podrá, igualmente, interponer el recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional y en el plazo que se indica en el párrafo anterior contra la resolución expresa del mismo; o en el de seis meses contra su desestimación presunta, que se producirá si no le es notificada resolución expresa en el plazo de un mes, contado a partir del día en que el recurso de reposición tenga entrada en el Registro General de este Ayuntamiento. Podrá, no obstante, formular cualquier reclamación que entienda convenir a su derecho.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la LBRL y 84.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, se hace público el contenido de referido Plan Parcial que figura como anexo al presente.

MEMORIA

I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PROYECTO

Como ya se menciona en la introducción, el Proyecto tiene por objeto la redacción del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector Urbanizable No Programado N° 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales.

Situado al Norte del núcleo de Santullán, separado del mismo por la autovía, y al suroeste de Lusa tanto los usos como las demás características urbanísticas de esta zona están contemplados en el Plan General de Ordenación Urbana.

I.2. PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL

Promueve el presente proyecto :
INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES SANTULLÁN C.G., S.L., con domicilio en Bilbao, calle José María Escurza n° 4-Ático, y C.I.F. n° B-48829972, representada por D. Valentín Galdós con idéntico domicilio a efectos de notificaciones.

I.3. EQUIPO REDACTOR

En la redacción del presente proyecto han intervenido:
 Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos. Colegiado n° 7.236.

José Portilla Gómez, Ingeniero de Caminos. Colegiado n° 20.194.

Elena Riancho Sainz, Licenciada en Geografía.

Marie Sizun, Estudiante de Ingeniería Civil en prácticas
 Jesús Sainz Pérez-Peña, Delineación.
 Jacqueline de Vet, Mecanografía, edición y reproducción.

I.4. SITUACIÓN ACTUAL

I.4.1. Superficie

El Sector de Suelo Urbanizable No Programado N° 12 (en adelante SUNP-12) comprende, según la ficha correspondiente del Plan General una superficie de 12,40 Hectáreas.

Habiéndose efectuado un levantamiento topográfico específico del terreno, que se acompaña como Plano I.4. "Topografía y límite del Plan Parcial", el mismo arroja una superficie bruta de ciento treinta y un mil doscientos cuarenta y seis (131.246) metros cuadrados.

Es preciso señalar que el límite con la Autovía deberá ser el correspondiente al espacio expropiado por el Ministerio de Fomento, teniendo en cuenta en la zona más Oeste del sector los terrenos susceptibles de reversión, estando aceptada provisionalmente por parte del Ministerio una propuesta de deslinde presentada por el promotor.

I.4.2. Emplazamiento

El ámbito del SUNP-12 se encuentra en Santullán, en la zona Norte del núcleo, del que le separa la autovía, lindando con la junta vecinal de Lusa, al Sur del casco urbano de Castro Urdiales, a la izquierda de la Autovía A-8 en dirección Santander-Bilbao y está atravesado por la Carretera Autonómica CA-250.

Los límites concretos del sector son los siguientes; al Norte Suelo Urbanizable No Programado N° 4 y camino vecinal, al Sur y Oeste la autovía A-8 y al Este un camino vecinal existente.

I.4.3. Descripción del medio físico

El sector SUNP-12 integrado en el espacio físico de la marina, se constituye como un fondo de valle abierto en U y pendientes relativamente suaves con ligeras ondulaciones topográficas. Un espacio formado por pequeñas laderas cóncavas de dimensiones regulares y discontinuas, con unas cotas máximas en el sector analizado de 90m de altitud, próximas a la antigua plataforma de abrasión marina o rasa de Castro Urdiales.

En lo que respecta a la geología, litología y geomorfología de la zona, ya apuntada en gran medida en la introducción, podemos resumir que el sector SUNP-12 se encuentra ubicado en la ladera Sureste del anticlinal de El Cueto, con un buzamiento de 30, y en contacto en su parte Noreste con una falla supuesta. De esta manera en dicha ladera aflora una abombamiento de estructura anticlinal cuyo núcleo está constituido por materiales del Cretácico Inferior Aptiense, predominando las calizas con Rudistos y Orbitolinas y calizas arcillosas con espítulas.

Los rasgos morfológicos mejor representados son los fluviales, costeros y kársticos, así como grandes extensiones próximas al litoral, con topografía suaves y altitudes que oscilan en general entre 50 y 70 m. Constituyen antiguas plataformas de abrasión marina elevadas por ascenso de la costa.

La topografía del área por lo tanto se caracteriza por una altitud media relativamente uniforme en toda su superficie. Como puede apreciarse en el mapa de altitudes, y según las anotaciones anteriores podemos apreciar que en la mayor parte de éste, la altitud es relativamente escasa. Edafológicamente nos encontramos sobre tierras Pardo-Calizas sobre material consolidado.

En cuanto a la red hidrográfica, dentro del área de estudio no se ha localizado ningún cauce o arroyo.

La incidencia humana en el paisaje del área de estudio se refleja en la inexistencia de formaciones climácicas y la sustitución de éstas por pastizales y setos de cierre de las fincas. Estos últimos se caracterizan por ser formaciones leñosas altas de porte arbustivo que reflejan la fase de degradación sufrida en la zona. En este caso, los setos son buenos testigos de la vegetación potencial del área que ocupan: el encinar cantábrico (Lauro-Quercetumilicis).

La composición florística de estos setos es muy rica y variada, predominando las especies esclerófilas de hoja perenne: *Rhamnus alaterus* (aladierno), en ocasiones alcanzando una altura importante, *Quercus ilex* (encina), *Smilax aspera* (zarzaparrilla), *Hedera helix* (hiedra), *Rosa sempervirens* y *Rubia peregrina*. También están presentes algunos arbustos y lianas de hoja caduca como *Corylus avellana* (avellano), *Crataegus monogyna* (espino albar), *Cornus sanguinea* (cornejo), *Prunus spinosa* (endrino), *Clematis vitalba* (clemátide) o semicaduca, el *Rubus ulmiifolius* (zarza).

1.4.4. Usos del suelo

Como se aprecia en el Plano I.6. "Usos y edificaciones existentes", la mayor parte del terreno incluido en el sector pertenece a la categoría de prado o pastizal, orientado en algunos casos, al aprovechamiento agrícola.

La economía ha estado ligada a la tierra y al monte. La superficie agrícola siempre exigua era consecuencia de un relieve quebrado, de la disposición del hábitat, la humedad y la necesidad de concentrar esfuerzos en las tierras más planas y de mejor calidad, donde destacaron las erías o mieses, las llosas o losas, los huertos y los ejidos.

Así pues el uso del suelo predominante es el aprovechamiento agrario intenso, como se ha mencionado en el apartado anterior, asociado a un proceso de degradación de suelos ocupados por prado o pastizal sin estrato arbóreo y distribuido en función de los caminos carreteros y sendas existentes, que dan lugar al desarrollo de la población arbustiva dividiendo el parcelario.

Es preciso señalar que en su interior no existe ninguna edificación residencial, industrial o agrícola. Solamente la parcela en la que se ubica la subestación (ETD) de Iberdrola se aleja de los usos agrícolas del suelo.

1.4.5. Relación con el entorno urbano

El espacio objeto del presente Plan Parcial está englobado en un lugar geográfico muy cercano a los núcleos de Santullán y Lusa, al Sur del casco urbano de Castro y al Este de la autovía del Cantábrico.

Una de las características geográficas más importantes del Sector de Suelo Urbanizable no Programado nº 12 (SUNP-12) es la posibilidad de una comunicación rápida con el resto del municipio y la cercanía a la autovía.

El Sector SUNP-12 forma parte del área de crecimiento ya prevista por el Plan General, hacia el Sur del casco urbano de Castro, y que con el presente documento se comienza su desarrollo.

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El Plano I.8 "Parcelario catastral", recoge la división parcelaria catastral del sector. La propiedad de los terrenos que comprenden el Sector SUNP-12 corresponde, por un lado, a los promotores del presente documento y, por otro, a diversos propietarios.

La relación de los propietarios afectados con las fincas correspondientes quedan reflejados en la tabla siguiente:

PROPIETARIO	Nº FINCAS
González Barandiarán, José	301 , (1/2) 42 , (1/4) 19 -20
González Barandiarán, Antón	297 , 35 , (1/4) 19 -20
González Barandiarán, Dolores	(1/3) 301 , (1/2) 440 , (1/2) 449 - 444
Hnos Serrano	505
González Barandiarán, Manuel	(1/3) 29
González Barandiarán, Angeles	(1/3) 29
Pey Illera, José María	(1/4) 19 -20, (1/2) 42
González Barandiarán, Begoña	(1/4) 19 -20 , (1/2) 440 , (1/2) 449 - 444
Vigistain Calera, Juan Antonio	21 , 30 , 34 , 38
Revero Albo, Antonio	36 , 40
Gutiérrez Villanueva, Carmen	23
Fernández Villanueva, M0 Angeles	455
Agudo Gamboa, Milagros	438
Ruiz Cuberías, Pedro	453 , 456
Gorriaran San Gines, Pedro	22
Ramírez Vigistain, Rafael	32
Hormazabal García, Anastasia	18 , 37 , 337 , 337' , 439
Sierra Llano, Inocencio	27 , 27
Vigistain Sierra, Lucinda	39 , 451 , 43 , 28 , 33
Ortiz Rigada, Juan	25
Ortiz Rigada, Pedro	450
Campillo	333 , 336 , 336'
Hoyo Herrera, M0 Luz	41
Herrero Arregui, Carmen	454
Martínez Vigistain, Agustín	452
González Majz, Oliva	441
Casas Muerza, Josefa	31
INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES SANTULLÁN C.G., S.L.	448 , 445
Ortiz, Carmen	26
Álvarez González, Rosa M0	442 , 300
Romaña Villanueva, Cayetano	443 , 447
IBERDROLA	446

NOTA: Todas las parcelas están representadas por INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES SANTULLÁN C.G., S.L.

1.6. DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El área incluido en este Plan Parcial está delimitado en su límite Sur y Oeste por la autovía A-8. Por otro lado, en su límite Este, existe un camino de tierra que conecta la parte alta de La Loma con el paso elevado sobre la autovía de la carretera autonómica CA-250 en dirección a Santullán.

La red de infraestructuras existente en la zona se compone de:

1) Red de abastecimiento:

Si bien dentro de nuestro sector no existe ninguna red de abastecimiento, gracias a la proximidad de los sectores del S.U.N.P.-4, en desarrollo, podremos realizar nuestra conexión a la red diseñada para los mismos.

2) Red de saneamiento:

Carece de infraestructura actualmente, si bien por la misma razón del abastecimiento, podremos conectarnos a la red diseñada para los distintos sectores del SUNP-4, realizando por separado la recogida de aguas residuales que mediante una impulsión se llevará hasta el pozo de conexión con dicho sector, y la recogida de pluviales, que mediante otra impulsión sensiblemente paralela a la autovía, salvará el desnivel existente entre el punto bajo y la carretera comarcal y que luego por gravedad se conectará con la red de nueva creación existente en el núcleo de Lusa debido a las nuevas promociones, para ser vertido posteriormente al Río Mioño.

3) Red de energía eléctrica:

Se encuentra una red aérea eléctrica de Alta Tensión de 30.000 kW, que atraviesa nuestro sector en sentido Oeste-Este, existiendo en la zona una sub-estación perteneciente a Iberdrola. De esta línea deriva otra de 13.200 kW, que atraviesa el sector en sentido Norte-Sur, apoyada en un camino vecinal. Se plantea soterrar el tendido aéreo, tanto el de 30.000 kW como el de 13.200 kW.

4) Red de gas:

Se encuentra una red de gas, que llega desde el SUNP-4 y atraviesa el sector en sentido Norte-Sur. La traza de la red está indicada en el terreno por los pertinentes carteles informativos.

No existe afeción sobre las infraestructuras de Correos y Telégrafos puesto que no consta la existencia de las mismas en el área. Tampoco existe en todo el sector ningún tipo de alumbrado público.

El trazado de todas las redes existentes se recoge en el Plano I.7 "Infraestructuras existentes".

I.7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

I.7.1. El Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana y en concreto la Modificación Puntual SUNP-12 del mismo, califica los terrenos sobre los que se desarrolla este Plan Parcial como Suelo Urbanizable No Programado para el uso residencial unifamiliar, con una edificabilidad de 0,25 m²/m².

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUNP-12

CLASE DE SUELO: Urbanizable no programado	SUPERFICIES:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Programa de Actuación Urbanística	Sector más Sistemas Gen. interiores: 124.000 m ²
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Pública o Privada	Total del Área de Reparto: 124.000 m ²
CARACTERÍSTICAS:	
Uso característico: Residencial Unifamiliar	
Edificabilidad: 0,25 m ² /m ²	
Tipología: Edificación unifamiliar aislada, pareada y adosada hasta un número máximo de tres(3) viviendas.	
Densidad Máxima: veinte (20) viviendas por hectárea.	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO: Constituye un Área de Reparto. Se podrá subdividir en dos sectores de modo que ninguno tenga menos de 40.000 m ² .	

Es preciso remarcar que la superficie real del SUNP-12 es superior a la señalada por el Plan General (124.000 m⁵) en siete mil doscientos cuarenta y seis (7.246 m⁵) metros cuadrados. Dado que la diferencia entre superficies es inferior al 10%, nos encontramos dentro de los márgenes de discrepancia admitidos por el Plan General.

I.8. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La necesidad de redactar el Plan Parcial deriva de un imperativo legal al tratarse de un terreno clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo Urbanizable No Programado, clasificación que según la Disposición Transitoria Segunda de la nueva Ley 2/2001, que se refiere a Planes Generales aprobados con anterioridad a la misma, sería correspondiente a la de Suelo Urbanizable Residual tal y como refleja el punto 3 de dicha Disposición Transitoria:

El suelo urbanizable se regirá por las disposiciones de esta Ley, aplicándose el régimen del suelo urbanizable delimitado al suelo urbanizable programado o apto para la edificación. El resto del suelo urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable residual.

En el suelo urbanizable que siga el régimen del suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento medio será el

aprovechamiento tipo que resulte del planeamiento vigente.

Además, en este caso, el sector tiene fijados todos los criterios a que se refiere el artículo 49 de dicha Ley 2/2001, tal y como exige el punto 4 de la Disposición Transitoria Segunda, ya que la CRU al aprobar la modificación aprobó la ficha específica del sector estableciendo todos los criterios señalados en el artículo 49 de la citada Ley.

El Plan Parcial se elabora con absoluto respeto al ámbito, usos, coeficientes de edificabilidad y demás determinaciones del planeamiento de rango superior. Al ser de iniciativa privada, los propietarios del suelo están habilitados para promover su desarrollo.

II. ORDENACIÓN PROYECTADA

II.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PROYECTO

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado SUNP-12 en la Modificación Puntual del mismo nombre del Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales se empezarán a desarrollar con la redacción de este Plan Parcial.

Con este Plan Parcial se plantean los siguientes objetivos básicos:

1) Completar el área de La Loma, ofreciendo una alternativa a la ciudad tradicional de Castro Urdiales al poner en el mercado edificaciones unifamiliares a precios accesibles.

2) Integración visual del nuevo área con su entorno, intentando aprovechar al máximo las cualidades naturales del terreno.

3) Realizar la cesión de espacios libres de uso público y zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, cumpliendo también las cesiones realizadas la Ley 2/2001, y resultando unas cesiones mayores de las estrictamente necesarias.

4) Realizar una cesión de equipamientos de tipo deportivo, educativo, social, comercial, ... de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, cumpliendo también las cesiones realizadas la Ley 2/2001.

Los criterios considerados para alcanzar los objetivos marcados, han sido los siguientes:

1) Adaptar la ordenación al máximo a las orientaciones y la topografía existente de forma que la modificación del terreno sea mínima.

2) Definir calles que doten al sector de una buena conexión interna, de una percepción agradable de la ordenación y que a su vez sirvan de elemento de conexión con el viario de carácter general existente (CA -250).

3) El viario proyectado se diseña teniendo en cuenta: el carácter público o privado de las calles, los espacios a los que sirven (vivienda, equipamientos, zonas verdes, etc.) y la voluntad de ordenar los tráfico que soporta.

4) Economía en la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo del Plan Parcial, lo que implica adaptar la ordenación a las infraestructuras existentes.

II.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Tres han sido las alternativas estudiadas a la hora de ordenar el espacio ocupado por el sector urbanizable no programado SUNP-12.

La primera consiste en destinar el lado Norte - noroeste, a ambos lados de la CA-250 a usos residenciales; reservando como lugar para los equipamientos, por un lado el extremo sureste del sector, al Este de la CA-250, y por otro dos espacios al lado opuesto de dicho eje viario. Los espacios libres de uso público se concentraban en el límite suroeste del sector junto a la A-8.

La segunda de las alternativas consiste en mantener los usos residenciales en las zonas definidas en la primera alternativa y disponer todos los equipamientos en el

extremo sureste del sector, reservando para las zonas de espacio libre se uso público las mismas ubicaciones que en la alternativa anterior.

La tercera de las alternativas, consiste en mantener aproximadamente las ubicaciones del uso residencial, si bien se diferencia de las anteriores en la ubicación de los equipamientos, que en este caso se ubican agrupados en el extremo Norte del sector, en las inmediaciones del SUNP-4, y en la ubicación de las zonas de espacio libre de uso público, que además de ocupar el límite suroeste del sector, se ensanchan de forma notable en la zona Sur.

En la primera de las alternativas, el mayor reparto de los equipamientos generaba mayor imbricación de los diferentes usos dentro del sector, pero por otro lado la ubicación de los mismos podían dar lugar a problemática de uso por parte de otros vecinos no residentes en el sector.

En la segunda alternativa, se establecía una mayor segregación de usos, aunque aglutina los equipamientos en un solo espacio de mayor entidad, con la posibilidad de ser un equipamiento que supere los límites del sector y dé servicio también al núcleo de Santullán.

En la tercera alternativa, se cambia la ubicación del equipamiento, llevándolo a las inmediaciones del SUNP-4, creando así un nexo de unión con el mismo y generando mediante el desarrollo de los dos sectores un gran espacio público-dotacional para todo el área de La Loma e incluso para todo el Ayuntamiento.

En consecuencia, valorando los pros y contras, y siendo determinante la futura conexión viaria sensiblemente paralela a la CA-250 se ha optado por la tercera de las alternativas.

II.3. PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

Los parámetros que debe cumplir la ordenación propuesta son los derivados del cumplimiento del Plan General y de la Ley del Suelo.

Dado que la suma de las viviendas no supera las quinientas (500) las cesiones correspondientes al uso residencial son las que establece el Reglamento de Planeamiento para la Unidad Básica.

La cesión de espacios libres de uso público correspondiente al sector es del diez por ciento de la superficie neta del mismo, valor superior al correspondiente a 18 m² por vivienda.

Edificabilidad, según el Plan General:	0,25 m ² / m ²
Densidad máxima, según PGOU:	20 viviendas/hectárea
Superficie Bruta del Sector:	131.246 m ²
Superficie Sistema General Viario:	4.999 m ²
Superficie Neta del Sector:	126.247 m ²
Superficie Edificable:	126.247 x 0,25 = 31.561,75 m ²
Nº máximo de viviendas:	12.624 x 20 = 252 viviendas
Cesiones y reservas de suelo:	Art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Ley de Cantabria 2/2001

II.4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

II.4.1. Estructura general

Como criterio general de la ordenación del Plan Parcial se ha considerado al idea de crear un suelo ligado al núcleo de Castro, pero independiente en cuanto a infraestructuras y servicios de dicho núcleo.

Debido al uso característico del presente Plan Parcial -residencial en tipología unifamiliar-, se ha decidido sistematizar la edificación de tal forma que preservando el carácter privado de los mismos se favorezca la vida pública entre sus habitantes y los de Castro.

La ordenación viene fuertemente predeterminada por las infraestructuras que afectan al sector:

1) Carreteras que circundan (autovía A-8) o atraviesan el sector (CA-250) y las futuras conexiones para la zona de La Loma mediante el nuevo vial sensiblemente paralelo a la CA-250 al Este de la misma.

2) Redes eléctricas de alta tensión (30 Kv y 12 Kv)

A partir de las servidumbres que dichas infraestructuras introducen en la ordenación, el criterio principal de la

ordenación proyectada es la funcionalidad, sin perder de vista en ningún momento la racionalidad de la ubicación de los distintos espacios y por supuesto la meta de conseguir un área residencial con calidad de urbanización, tanto en el sentido material del término, que se consigue con las adecuadas secciones de calle y la posterior urbanización, como en el sentido conceptual.

Con estos criterios se han concentrado los espacios libres de uso público en dos áreas, se ubican de tal forma que forman un pasillo verde entre la urbanización y la autovía, de fácil acceso desde los ejes principales del sector intentando remarcar el carácter público de los mismos, resultando tener una superficie total de quince mil doscientos ochenta y seis (15.286) m² (zona verde: 13.333 m² + reserva viaria: 1.953 m²), superior a la de cesión correspondiente al diez por ciento de la superficie del sector, que sería de trece mil ciento veinticuatro (13.124) m².

La primera de ellas se ubica en la zona Oeste de la CA-250, sirviendo de pasillo verde entre la urbanización y la A-8. Con una superficie de nueve mil ochocientos sesenta y cinco (9.865) m², cumple con las dimensiones mínimas establecidas por el RP para la tipología de jardín (1.000 m² y posibilidad de inscribir en ella un círculo de 30 m de diámetro).

La segunda de ellas se ubica en la zona Este de la CA-250, sirviendo también de pasillo verde entre la urbanización y la A-8. Con una superficie de tres mil cuatrocientos sesenta y ocho (3.468) m², cumple con las dimensiones mínimas establecidas por el RP para la tipología de área de juego (200 m² y posibilidad de inscribir en ella un círculo de 12 m de diámetro).

Ambas zonas cuentan con un carril bici de cuatro (4) metros de anchura en la zona límite del Plan Parcial.

Existe además otra zona de espacio libre en la zona central del sector dotada de piscina, pero que será de titularidad privada.

En cuanto a la estructura viaria del SUNP-12, el presente documento especifica la apertura de un viario jerarquizado y con diferente carácter, definiéndose nueve secciones de calles (A-A', B-B', C-C', D-D', E-E', F-F', G-G', H-H' e I-I'), incluyendo el tramo de carril bici propuesto, que discurre por el borde del espacio libre de mayor extensión y que se prevé dar continuidad en posteriores actuaciones. La red se completa con una reserva de suelo para ampliación futura de la CA-250.

Estos tipos se definen en el plano correspondiente a II.2.1 "Red Viaria. Alineaciones, rasantes y secciones". El tipo A-A', con una anchura de dieciocho (18) metros, pretende ser el eje transversal que articule el sector en la zona Este junto con la ampliación de la carretera autonómica CA-250 que dará lugar a una calle de quince (15) metros de anchura definida como tipo B-B'.

El tipo C-C' se define como la continuidad del eje transversal al anterior, también de una anchura importante (14 metros) y que será la principal arteria de comunicación transversal que posea el sector en la zona Oeste.

Los tipos D-D', F-F', G-G' y H-H' son los ejes que resuelven la circulación interior del sector y poseen unas anchuras variables entre doce con cincuenta (12,50) metros y ocho (8,00) metros dependiendo de la existencia o no de zona de aparcamiento y de la diferente anchura de la zona de calzada dependiendo fundamentalmente de si la circulación es de sentido único o de doble sentido.

Por otro lado el tipo E-E', tiene una anchura de doce con veinticinco (12,25) metros, con aparcamiento en uno de los lados y está pensada para crear una circulación periférica, y que surge de la transformación del camino circundante al sector en la zona Este, quedarían incluidos dentro del límite del Plan Parcial ocho con veinticinco (8,25) metros.

La estructura viaria del sector se ha diseñado con el objetivo de situar las parcelas con su frente alineado a las calles, buscando las mejores orientaciones para las viviendas y una perspectiva singular del conjunto.

De esta manera se crean "zonas" de edificación, que garantizan tanto el soleamiento como las vistas sobre el valle de Sámano. Estas zonas se adecuan a la topografía evitando la aparición de grandes desmontes o muros. Asimismo este criterio facilita el acceso a los garajes situados en el interior de cada parcela.

Para el desarrollo de la edificación (252 viviendas) en el interior del sector se ha acudido a una única tipología edificatoria, que es la correspondiente a edificación unifamiliar adosada formando grupos como máximo de tres viviendas. El proyecto definitivo podrá utilizar también la unifamiliar pareada o aislada, respetando los retranqueos definidos en la normativa del presente Plan Parcial.

II.4.2. Red viaria

Como ya se ha explicado se ha establecido una jerarquía en los viales asignando las anchuras y las diferentes secciones según la importancia y la misión principal que tengan.

A continuación se detallan los distintos tipos de sección de viario:

Sección A-A':

Se trata del eje transversal viario de mayor importancia del sector. Tiene una anchura de 18 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de tres (3,00) metros cada una, dos franjas de zona verde anexa a viario de un (1,00) metro y una calzada de diez (10,00) metros, con doble sentido de circulación.

Sección B-B':

Se trata del eje principal viario del sector, se diseña como ampliación de la carretera CA-250, pero en el transcurso del tiempo se convertirá en la "main street" de la Loma. Tiene una anchura de 15 metros. Este ancho se reparte en dos aceras de dos (2,00) metros cada una, dos franjas de zona verde anexa a viario de dos (2,00) metros y una calzada de siete (7,00) metros, delimitando dos carriles de tres con cincuenta (3,50) metros de anchura, uno por sentido.

Sección C-C':

Se trata del otro tramo del eje transversal del sector, forma junto éste y con el eje principal, la malla fundamental del entramado viario del sector, se diseña como una calle de 14 metros de anchura. Este ancho se reparte en dos franjas de zona verde anexa a viario de un (1,00) metro, dos aceras de tres (3,00) metros cada una y una calzada de seis (6,0) metros, delimitando dos carriles de tres (3,00) metros de anchura, uno por sentido, coincidiendo con la conexión con la CA-250.

Sección D-D':

Se trata de una de las calles interiores del sector, ya que definen la estructura interna. Se diseña con doce con cincuenta (12,50) metros de anchura que se reparte en dos aceras, cada una de dos (2,00) metros, dos bandas de aparcamiento de dos con veinticinco (2,25) metros, una a cada lado y una calzada con un único carril de cuatro (4,00) metros, para único sentido de circulación.

Sección E-E':

Se trata de la calle perimetral del sector, definida sobre el camino existente. Se diseña con doce con veinticinco (12,25) metros de anchura que se reparte en dos aceras, cada una de dos (2,00) metros, una banda de aparcamiento de dos con veinticinco (2,25) metros y una calzada con seis (6,00) metros, para único sentido de circulación en principio.

Sección F-F':

Se trata de otra de las calles interiores del sector, ya que definen la estructura interna. Se diseña con diez con veinticinco (10,25) metros de anchura que se reparte en

dos aceras, cada una de dos (2,00) metros, una banda de aparcamiento de dos con veinticinco (2,25) metros y una calzada con un único carril de cuatro (4,00) metros, para único sentido de circulación.

Sección G-G':

Se trata de otra de las calles interiores del sector. Se diseña con diez (10,00) metros de anchura que se reparte en dos aceras, cada una de dos (2,00) metros y una calzada de seis (6,00) metros, con doble sentido de circulación.

Sección H-H':

Se trata de otra de las calles interiores del sector. Se diferencia de la anterior sólo en la anchura de la calzada, que en esta caso es de cuatro (4,00) metros, siendo también de único sentido de circulación.

Sección I-I':

Se trata de una sección de carril bici de cuatro (4,00) metros de anchura.

II.4.3. Reservas y cesiones

Para el cálculo de los espacios libres derivados del uso residencial se considera que el sector es una unidad básica (menor de 500 viviendas), según el RP, cumpliendo en todo momento la Ley 2/2001.

Superficie total:	131.246 m ²
Superficie neta (sin sistemas generales):	126.247 m ²
Superficie edificable residencial:	31.581 m ²
Número máximo de viviendas:	252

A) Espacios libres de uso y dominio público: 10% x 131.246 = 13.124 m²

Superficie mínima de jardines:	15 x 252 = 3.780 m ²
Superficie mínima de áreas de juego:	3 x 252 = 756 m ²
Total mínimos:	4.536 m ²

La superficie de cesión de espacios libres es la siguiente:

Superficies computables:	
Superficie de jardines:	9.865 m ² > 3.780 m ²
Superficie de áreas de juego:	3.468 m ² > 756 m ²
Total:	13.333 m ² > 4.536 m ² 13.333 m ² > 13.124 m ²

Superficie zona verde reserva viaria:	1.953 m ²
Total:	15.286 m ² > 13.124 m ²

Se verifica por tanto el cumplimiento del mínimo y su distribución por tipos de espacios.

B) Centros docentes y equipamiento deportivo:

Superficie mínima:	(12 + 6) x 252 = 4.536 m ²
La superficie de cesión es de:	5.000 m ² > 4.536 m ²

Se reserva una parcela de cinco mil (5.000) m² para ambos usos, en la que ubicarán también el resto de equipamientos.

C) Equipamiento comercial y social:

Superficie mínima construida comercial:	1 x 252 = 252 m ²
Superficie mínima construida social:	3 x 252 = 756 m ²

Total:	1.008 m ²
--------	----------------------

Resumen del Plan Parcial

El resumen conjunto de reservas y cesiones del plan parcial se recogen en el cuadro adjunto, verificándose el cumplimiento de los estándares. En el mismo cuadro se recogen las reservas de acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria, pudiendo comprobarse como se cumplen igualmente.

CESIÓN	PLAN PARCIAL (m ²)	REGLAMENTO PLANEAMIENTO (m ²)	LEY 2/2001 (m ²)
E.L.U.P.	15.286	13.124	13.124
DEPOR / EDUC	5.000	4.536	3.000
COM	5.000*	252**	
SOC	5.000*	756**	

* Se reserva una parte de esa parcela

** Superficie mínima edificable. Superficie pública, en caso de ser privado descontar de la superficie edificable

Se comprueba como las reservas y cesiones de equipamiento y espacios libres de uso y dominio público del plan parcial superan los requisitos mínimos de ambos textos legales.

D) Aparcamientos:

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento es preciso cumplir con el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construidos, lo que representa un número de plazas igual a 315, de las que 158 deben estar anexas a la vía pública.

El balance de plazas es el siguiente:

- Anejas a la red viaria (ver Plano II.4" Aparcamientos públicos"):

Se localizan en los bordes del viario, en las zonas señaladas, resultando 355 plazas, una vez deducidas de las teóricas existentes los accesos a los garajes. Este número es sensiblemente superior al exigido por el Reglamento de Planeamiento (la mitad de una plaza por cada cien metros cuadrados construidos, es decir 158 plazas).

- En el interior de las parcelas:

En el interior de las parcelas deberán localizarse al menos una por cada 100 m² construidos, resultando 315 plazas.

En resumen, resulta lo siguiente:

Plazas anexas al viario:	347
Plazas interior de parcelas residenciales:	315
Total de plazas:	662

Posible aparcamiento subterráneo bajo playa de piscina con un número aproximado de 80 plazas.

Por consiguiente se cumple con el estándar del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con la Ley 2/2001 de Cantabria el número de plazas de aparcamiento públicas será de 1 por cada 50 m² construidos, de las que 1 por cada 100 m² se dispondrá directamente accesibles en el viario y el resto (1 por cada 100 m²) se podrán realizar en el espacio privado, pudiendo el Ayuntamiento reclamar su uso público.

De acuerdo con estas medidas, se deben disponer 315 plazas en el viario y 315 plazas en parcela privada.

El Plan Parcial propone 347 plazas en el espacio público, número superior a las 315 mínimas. El resto (283 plazas) hasta completar las 630 plazas necesarios se dispondrán en las parcelas privadas en superficie.

II.4.4. Abastecimiento de agua

En el Plano II.6."Red de abastecimiento", está representada la red de agua propuesta.

El abastecimiento de las nuevas viviendas a construir se realizará desde un depósito de nueva construcción, en La Loma, tras la tramitación del Plan Especial de Protección Ecológica del Monte El Cueto, que posibilitará la construcción de dicho depósito. Se ejecutará una conexión a una tubería de fundición de diámetro 200 mm, construida para dar servicio a las viviendas del SUNP-3 y SUNP-4, que lindan en su zona Sur con nuestro sector.

El abastecimiento en el interior del sector se realiza a través de una red mallada que discurre bajo las aceras de los principales viales tal y como queda reflejado en el plano correspondiente.

Los consumos de agua se han estimado considerando una dotación de 250 l/hab/día, con una población de 4 habitantes por vivienda y un coeficiente punta en 10 horas. Asimismo se han considerado unos consumos mínimos diarios para parques y jardines, espacios libres, paseos... de 20 m³/Ha, y de 4m³/Ha para equipamientos.

Caudal máximo =10,3 l/s

La red discurre entre las conducciones de alcantarillado (siempre por encima de su cota para evitar que posibles averías puedan contaminar el servicio) y la distribución de electricidad. Las tuberías se sitúan bajo la acera con refuerzos de hormigón en los tramos de zanja que discu-

rran bajo calzada. El material utilizado es polietileno, con diámetro 160 mm, y fundición de 200 mm para la tubería que conecta nuestra red interior con la tubería general del S.U.N.P-3. Los ramales de riego tendrán un diámetro de 63 mm y serán de polietileno.

El sistema de riegos se encuentra unido al de incendios mediante la disposición de hidrantes combinados con bocas de riego allí donde se ha considerado oportuno, cumpliendo la limitación que supone una separación igual o menor de 100 metros entre hidrantes. Se han situado bocas de riego cada cincuenta (50) metros, para respetar la distancia máxima en el sistema de riegos. Las infraestructuras necesarias de conexión con el abastecimiento general exterior quedaran perfectamente descritas, concretadas y valoradas en el posterior Proyecto de Urbanización.

II.4.5. Alcantarillado y saneamiento

Se adopta un sistema de recogida separada para las aguas residuales y pluviales (sistema separativo). Este sistema produce una variada casuística a la hora de dimensionar las conducciones pero permite controlar mejor el aporte de caudal al sistema de depuración, ya que el caudal de aguas residuales tiene un carácter homogéneo frente a la irregularidad de las aguas pluviales.

En la red de aguas residuales diferenciaremos dos tipos de conducciones, una que recogerá las aguas residuales por gravedad y otra conducción en presión que llevará dichas aguas hasta el punto proyectado desde el cual se conectarán con las del sector SUNP-4 y se verteran posteriormente a la red general.

El material de los tubos para la red de gravedad es en todos los casos de PVC, lo que requiere refuerzo de hormigón al cruzar la calzada, con sección circular de diámetro 315 mm, dentro de esta conducción por gravedad se pueden distinguir dos zonas, situadas a ambos lados de la CA-250, que forman sistemas de recogida independientes. Por otro lado para la conducción a presión se utilizará preferentemente la fundición dúctil de 200 mm de diámetro.

Los caudales de aguas residuales se han obtenido a partir de las dotaciones correspondientes al tipo de vivienda unifamiliar, que es el uso predominante en la zona. Para su obtención, de acuerdo a los criterios de los técnicos del Ayuntamiento, se ha considerado un valor de 0,023 litros/viv./seg, con lo que obtenemos un caudal máximo de 5,75 l/s.

En el caso del agua de lluvia, se ha considerado un tiempo de concentración (T_c) de doce minutos y una intensidad media en aguaceros de una hora de duración (I_h) que para la zona de Castro-Urdiales es de 50 mm. Con estos valores se aplica la fórmula de Nadal para obtener la intensidad media (I) para el tiempo de concentración:

$$I = 9,25 \cdot I_h \cdot (T_c)^{-0,55} = 326 \text{ l/seg.Ha.}$$

Así, tomando como coeficientes de escorrentía: 0,9 para los viales, 0,8 para tejados, 0,15 para espacios libres..., obtenemos los caudales a desaguar por la red de pluviales.

La red de tuberías de aguas pluviales conduce las precipitaciones recogidas, de forma principal, por imbornales y sumideros en las calles proyectadas y al igual que la red de tuberías residuales está formada por dos conducciones, la primera de ellas recoge las aguas de todo el sector mientras que la segunda de ellas, en presión, llevará las aguas a una cota suficientemente elevada como para posteriormente por gravedad poder conectar con la red de nueva creación existente en el núcleo de Lusa debido a las nuevas promociones, para ser vertido posteriormente al río Mioño.

Se sitúan pozos de registro en las intersecciones y en los cambios bruscos de dirección de la red, a una distancia adecuada de las arquetas de saneamiento y de los sumideros de desagüe en su caso, con el criterio de evitar separaciones superiores a los 50 metros entre pozos.

En los planos de la red de saneamiento II.7.1. Red de saneamiento. Aguas residuales y II.7.2. Red de saneamiento. Aguas pluviales, se muestran las soluciones propuestas.

Las infraestructuras necesarias de conexión con el saneamiento general exterior quedaran perfectamente descritas, concretadas y valoradas en el posterior Proyecto de Urbanización.

II.4.6. Electricidad y alumbrado público

La parcela de Iberdrola se colocará en una de las dos opciones presentadas en función de las necesidades de la subestación ya que en estos momentos está pendiente de estudio por parte de Iberdrola y se especificará en el Proyecto de Urbanización (plano II.8.).

El plano II.8. Red eléctrica de baja y alta tensión, muestra la red de baja y alta tensión propuesta para el Sector, así como los soterramientos de líneas aéreas existentes en la actualidad. Junto con esta red se proponen dos Centros de Transformación para abastecer al Sector y que se conectan a la red de alta tensión.

Dado que se trata de un servicio gestionado por la compañía eléctrica, el Proyecto de Urbanización tendrá que justificar el punto de enganche y conseguir la autorización para ello por la citada suministradora.

Se parte de la hipótesis de una demanda de 5 KW por vivienda (ver art. VI.3.21), una demanda de 100W/m² para uso comercial y considerando aproximadamente 150 puntos de alumbrado y admitiendo un factor de potencia de 0.85, se traduce en una potencia de 1100 KVA. En consecuencia se proyectan dos centros de transformación (de 630 KVA) para abastecer las necesidades del sector. Los transformadores se ubicarán en los puntos señalados en el plano II.8. "Red Eléctrica de Baja y Alta Tensión".

En cuanto al alumbrado público, se resuelve mediante báculos para dos luminarias de una altura de 4+7 m. en las calles principales y de 4 m. en el resto, con luminarias de 250 W (se detallará convenientemente en el Proyecto de Urbanización).

La separación media entre puntos de luz será de 20 metros colocados al trespelillo en todos los casos. Los armarios de control y medida se dispondrán en las mismas parcelas que los centros de transformación.

Las infraestructuras necesarias de conexión con la red general exterior quedaran perfectamente descritas, concretadas y valoradas en el posterior Proyecto de Urbanización.

II.4.7. Red de telecomunicaciones

Se diseña la red de telecomunicaciones que cumplirá con todos los requisitos exigidos en el artículo VI.3.24 de las Normas Urbanísticas. En el Plano II.10 "Red de telecomunicaciones" se propone un esquema de implantación del citado servicio.

Las infraestructuras necesarias de conexión con la red general exterior quedaran perfectamente descritas, concretadas y valoradas en el posterior Proyecto de Urbanización.

II.4.8. Red de gas

Asimismo, se diseña también la red de gas que cumplirá con todos los requisitos exigidos en el artículo VI.3.24 de las Normas Urbanísticas. En el Plano II.11 "Red de gas" se dibuja un sistema de tuberías mallado que deberá detallarse en el posterior Proyecto de Urbanización.

II.5. SUPERFICIES RESULTANTES

Áreas residenciales unifamiliares:	70.981 m ²
Espacios libres de uso público:	
Zona verde	13.333 m ²
Reserva viaria	1.953 m ²
Espacios libres de uso privado:	1.508 m ²
Equipamientos:	5.000 m ²
Infraestructuras:	223 m ²
Viario:	38.248 m ²
TOTAL:	131.246 m ²

En las superficies destinadas a viario se incluyen calzadas, aceras y aparcamientos anexos a la red viaria, así como la reserva de espacio para la posible ampliación de la CA-250.

II.6. SUPERFICIES EDIFICABLES

El resumen de las superficies edificables incluidas dentro de nuestro sector quedan resumidas en el cuadro siguiente:

USO	Edificabilidad media (m ² /m ²)	Superficie edificable máxima por parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie edificable (m ²)
Residencial	0,444	125,24	70.981	31.561
Comercial/Social	0,6000	-	1.680(*)	1.008
Educativo	0,8000	-	3.320(*)	2.656
TOTAL			75.981	35.225

(*) Parte de la parcela reservada para equipamiento.

II.7. CARÁCTER DE LOS TERRENOS ORDENADOS

Serán privados los terrenos destinados a uso residencial, excepción hecha de aquellas parcelas en las que se localice el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento, que pasarán a engrosar el patrimonio municipal de suelo de dicha entidad. Su localización corresponde al Proyecto de Compensación.

Será privado también el espacio libre de la zona central dotado de piscina. Serán públicos los terrenos que el Plan Parcial destina a espacios libres de uso público. Igualmente serán públicas las calles.

III. GESTIÓN

III.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN. Para el desarrollo urbanístico del sector será preciso elaborar los proyectos de urbanización y gestión (Proyecto de Compensación) necesarios, por iniciativa de sus propietarios.

Caso de que se alcance la situación de propietario único de todos los terrenos incluidos en el sector no será necesaria la constitución de junta de compensación.

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA

El Plan Parcial debe evaluar el coste de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector.

Es evidente que sin desarrollar el Proyecto de Urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

El importe de tales obras es de TRES MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS (3.803.200,-) euros, según Relación Valorada adjunta.

CONCEPTO	UD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
RED VIARIA	M2 de pavimentación de viales, incluyendo formación de explanada, base de zahorra artificial y paquete de firme.	23.700	30	711.000,00
	M2 de pavimentación de aceras, incluyendo solera de hormigón, base de mortero, baldosa o adoquín, según zonas y encajado de bordillos.	12.100	35	423.500,00
ABASTECIMIENTO	Mi de zanja para tubería de abastecimiento (excavación y relleno).	5.315	20	106.300,00
	Mi de tubería de abastecimiento (fundición o polietileno según cálculos del proyecto de urbanización), debidamente colocada en obra.	5.315	30	159.450,00
	Ud. Conjunto de valvulería y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red de abastecimiento (codos, arquetas...)	1	159.450	159.450,00
SANEAMIENTO focales	Mi de zanja para tubería de saneamiento - fecales (excavación y relleno).	3.190	30	95.700,00
	Mi de tubería de saneamiento (fundición o polietileno según cálculos del proyecto de urbanización y condiciones de la conducción), debidamente colocada en obra.	3.190	40	127.600,00
	Ud. Conjunto de bombas y accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red de saneamiento (pozos, arquetas...)	1	95.700	95.700,00
SANEAMIENTO pluviales	Mi de zanja para tubería de saneamiento - pluviales (excavación y relleno).	3.460	30	103.800,00
	Mi de tubería de saneamiento (fundición o polietileno según cálculos del proyecto de urbanización y condiciones de la conducción), debidamente colocada en obra.	3.460	40	138.400,00
	Ud. Conjunto de accesorios necesarios para el correcto funcionamiento de la red de saneamiento (pozos, arquetas, imbornales...)	1	69.200	69.200,00
RED ELECTRICA	Mi de zanja para tubería de red eléctrica de A.T., incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	610	420	256.200,00
	Mi de zanja para tubería de red eléctrica de M.T., incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	425	210	89.250,00
	Mi de zanja para tubería de red eléctrica de B.T., incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	4.460	50	223.000,00
	Ud. Centro de Transformación 630 Kva, completamente instalado	2	50.000	100.000,00
ALUMBRADO	Mi de zanja para tubería de red eléctrica de A.T., incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	5.600	20	112.000,00
	Ud de Punto de alumbrado (4*7) m	29	2.500	72.500,00
	Ud de Punto de alumbrado 4 m	143	900	128.700,00
TELEFÓNICA	Mi de zanja para canalización telefónica, incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	4.670	40	186.800,00
GAS NATURAL	Mi de zanja para tubería de gas natural, incluido excavación y relleno. Se incluye además la conducción y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.	4.670	20	93.400,00
	Mi de Variación trazado tubería gas	430	290	124.700,00
ZONAS VERDES-JARDINES	M2 de acondicionamiento de zonas verdes - jardines públicos, incluido plantación de césped y variedades arbóreas y arbustivas.	18.455	10	184.550,00
OTROS	Partida Alzada a justificar de Conexión a redes existentes	6	6.000	36.000,00
	Partida Alzada a justificar de imprevistos	1	6.000	6.000,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)				3.803.200,00

V. PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización se desarrollarán en una única etapa, de acuerdo con los siguientes plazos:

- a) Constitución de Junta de Compensación, TRES MESES, a partir de la aprobación del Plan Parcial.
- b) Proyecto de Compensación y de Urbanización, TRES MESES a partir de la constitución de la Junta.
- c) Aprobación definitiva de la documentación, TRES MESES.
- d) Urbanización básica, UN AÑO a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

e) Edificación, CUATRO AÑOS a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

f) Las edificaciones no podrán utilizarse en tanto no se haya culminado la totalidad de las obras de urbanización básica y las obras de urbanización complementaria correspondiente al tramo de calle al que da frente la parcela.

Atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, el promotor podrá solicitar prórroga en el plazo de ejecución de las obras de edificación, sin que ello constituya modificación del presente Plan Parcial.

La ampliación justificada de los plazos previstos para urbanizar deberá tramitarse como Modificación Puntual del Plan Parcial.

NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1º.- Objeto y ámbito territorial.

1. Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación en el ámbito del Plan Parcial que desarrolla el sector de Suelo Urbanizable no Programado Nº 12, en el Término Municipal de Castro-Urdiales (Cantabria).

2. En la parte gráfica del Plan Parcial se señala su ámbito y las distintas zonas en que éste se subdivide.

Las referencias hechas a la Ley del Suelo deberá entenderse que remiten a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones o, en su defecto, al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente en la Comunidad Autónoma en la fecha de publicación del Plan General en virtud de la Ley de Cantabria 1/1997, de 25 de abril, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las referencias hechas a la Ley 2/2001 de Cantabria deberá entenderse que remiten a la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y que las que se hagan al Plan General se refieren al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Castro-Urdiales (BOC de 18 de julio de 1996).

Artículo 2º.- Ámbito temporal

Este Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOC y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Artículo 3º.- Efectos de su aprobación.

La aprobación del Plan Parcial le confiere los efectos de ejecutividad, publicidad y obligatoriedad señalados por la Ley del Suelo, siendo vinculante tanto para la Administración como para los particulares.

Artículo 4º.- Relación con la normativa del Plan General.

En todo lo no expresamente previsto en estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Plan General. En particular serán de inmediata aplicación las definiciones, y normas de procedimiento contenidas en aquél.

Artículo 5º.- Interpretación.

La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Castro-Urdiales y deberá ser siempre motivada, atendiendo a los siguientes criterios:

- 1. El marco normativo del Plan General.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, prevalecerá el texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Ordenanzas.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6º.- Condiciones generales de uso del suelo.

En el ámbito del Plan Parcial se distinguen cinco tipos de áreas parceladas, delimitadas en la documentación gráfica del mismo:

- De uso residencial
- De uso dotacional
- Espacios libres de uso y dominio público
- Espacios libres de uso y dominio privado
- De uso para infraestructuras

A cada una de ellas se atribuye el régimen de uso de suelo que se pormenoriza en los artículos siguientes.

Artículo 7º.- Condiciones de uso de las áreas residenciales.

1. El uso característico de las mismas es el de vivienda en edificación unifamiliar, tal como se define en el Plan General, en tipología de edificación aislada, pareada o adosada en un máximo de tres unidades.

2. Serán igualmente autorizables los usos de oficina (en edificio exclusivo o vinculado a la vivienda habitual del titular), equipamientos, espacios libres y servicios de infraestructura al servicio de la vivienda o el sector urbanizable.

3. Los usos anteriormente contemplados se desarrollarán en las condiciones señaladas por el Plan General y con las limitaciones allí recogidas.

Artículo 8º.- Condiciones de uso de las áreas dotacionales.

Tales áreas son aquellas que, por imperativo legal, el Plan Parcial destina a la implantación de usos de interés público y social.

Podrán implantarse los siguientes usos, tal como los define el Plan General y con las condiciones de desarrollo allí fijadas: Educativo, Deportivo, Comercial y Socio-cultural.

Respecto al equipamiento comercial obligatorio que señala el Reglamento de Planeamiento, los tipos admitidos serán: bares, restaurantes, cafeterías o similares, así como la venta al por menor de artículos de uso cotidiano (kiosco de prensa, estanco, etc.)

Artículo 9º.- Condiciones de uso de los espacios libres.

Se entienden por tales los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería y las áreas de juego y recreo para niños.

Se admiten como complemento los usos Socio-culturales y Deportivos, ambos al aire libre, permitiéndose que el escenario y dependencias anexas estén cerradas con elementos fijos.

Igualmente se admite la implantación de infraestructuras (bombeos, CT=s, etc) siempre que no representen más del 5% de la superficie de la parcela.

Artículo 10º.- Condiciones de uso de las áreas para infraestructuras.

Se entienden por tales los espacios destinados a la implantación de instalaciones necesarias para las distribución de energía eléctrica en la zona.

Se admite como complemento la plantación de arbolado y jardinería, estando las instalaciones debidamente señalizadas y aisladas.

CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 11º.- Conceptos de parcela y lindero.

1. Se denomina parcela a toda unidad física o predial delimitada por una poligonal cerrada (materializada sobre el terreno o no) cuyos lados denominaremos linderos y que constituye el soporte territorial de las obras de edificación autorizadas por el Plan.

2. En cuanto a los linderos, denominaremos lindero frontal al que da frente a una vía pública, con independencia de que el acceso a la parcela se organice a su través.

Artículo 12º.- Parcelaciones.

1. Se considerará parcelación toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de las manzanas definidas en el Plan Parcial en dos o más lotes, cumpliendo las condiciones de parcela mínima.

2. La parcelación que se recoge en la documentación gráfica del Plan Parcial tiene carácter indicativo.

Artículo 13º.- Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la que tiene una superficie mayor o igual que doscientos (200) metros cuadrados, un lindero frontal con una longitud mínima de ocho (8) metros y en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a ocho (8) metros.

Artículo 14º.- Agrupaciones de parcelas.

Se autoriza la agrupación de parcelas siempre que no se sobrepasen los límites establecidos por el viario o la zonificación plasmada en el Plan Parcial y que los lotes resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima del artículo anterior.

Artículo 15º.- Obras en la parcela

A parte de las obras de edificación tendentes a la implantación de los usos autorizados, se permiten las siguientes obras en el interior de la parcela:

a) Movimiento de tierras orientado a conseguir su nivelación y un racional acceso a la misma desde la red viaria, sin que sea admisible la modificación sustancial de las rasantes del terreno.

b) La pavimentación o, en su caso, plantación de los espacios no ocupados por la edificación, así como la instalación de elementos de mobiliario urbano, iluminación y los de carácter ornamental.

c) El cerramiento de la misma en las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 16º.- Cerramientos.

1. Los cierres a vías públicas o espacios libres de uso público, se realizarán con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de otros cincuenta (50) centímetros.

También se admiten soluciones diáfanas de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.

2. Los cierres de linderos que no den a vía pública o espacios libres de uso público se resolverán mediante soluciones diáfanas (mallazos, setos vegetales o combinación de ambos) de ciento cincuenta (150) centímetros de altura total.

La altura de estos paramentos se medirá desde la rasante de la calle cuando afecte a linderos frontales o, en los restantes casos, desde la rasante del terreno de la parcela.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 17º.- Proyectos de Urbanización.

1. Para la totalidad del Plan Parcial deberá redactarse un Proyecto General de Urbanización que deberá incluir los siguientes grupos de obras de urbanización:

- a) Excavación y movimiento de tierras
- b) Pavimentación de viario
- c) Redes de riego e hidrantes contra incendios
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales
- e) Red de distribución de agua
- f) Red de distribución de energía eléctrica
- g) Canalizaciones de telecomunicación
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres
- i) Alumbrado público

2. Este Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales de la ciudad, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. En lo relativo a las características y dimensiones de las redes y de los materiales a emplear se estará a lo señalado en el Plan General respecto a este tipo de obras en sectores urbanizables.

Artículo 18º.- Urbanización básica.

Se entenderá por urbanización básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base de firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de energía eléctrica y canalizaciones para el servicio telefónico.
- f) Red de gas, cuando se prevea en el proyecto de urbanización.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Artículo 19º.- Urbanización complementaria.

Se entenderá por urbanización complementaria los siguientes servicios urbanos:

- 1) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas.
- 2) Capas de rodadura asfáltica del pavimento de calzadas.
- 3) Pavimentación de aceras.

4) Red de riego e hidrantes.

5) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

6) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

g) Alumbrado público.

h) Mobiliario urbano previsto en el Proyecto de Urbanización.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES

Artículo 20º.- Posición de la edificación en la parcela.

1. La edificación se situará dentro de los límites señalados en el área de movimiento de cada parcela, definida por:

- La línea de edificación definida por la normativa estatal, situada a 50 metros de la línea exterior del borde de calzada de la Autovía A-8 Bilbao-Santander

- La línea de edificación definida por la normativa autonómica, situada a 14 metros de la arista exterior de la calzada de la carretera CA-250.

- Los retranqueos al viario: tres (3) metros a todo el viario.

- Los retranqueos al límite del Plan Parcial: cinco (5) metros en todo su perímetro.

- Retranqueo a parcelas de equipamiento: tres (3) metros.

- Retranqueo a parcelas residenciales:

a) a lindero testero: tres (3) metros.

b) a lindero lateral: la edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales, dado que se admiten hasta tres unidades de vivienda adosadas formando un bloque único. Al lindero libre, la edificación dejará una distancia mínima de tres (3) metros

2. La ocupación en planta se limita al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Estas limitaciones afectarán tanto a las plantas sobre rasante (incluidos los vuelos) como bajo rasante.

Artículo 21º.- Edificabilidad máxima.

Se establece, a partir de la edificabilidad bruta asignada al sector y teniendo en cuenta la ordenación resultante y el tipo de edificación que se pretende construir. Se establece una edificabilidad máxima de (125,24 m²) ciento veinticinco con veinticuatro metros cuadrados por parcela. Para el cómputo de dicha edificabilidad se estará a lo señalado en el Plan General.

No obstante, el proyecto de compensación podrá asignar la edificabilidad a cada parcela expresada en metros cuadrados de edificación.

Igualmente, el proyecto de compensación podrá redistribuir la edificabilidad total del sector (sin ser superado dicho valor), trasladando edificabilidad de una parcela a otra, de manera que la edificabilidad neta de cada parcela sea superior o inferior en un diez (10) por ciento al coeficiente señalado en los párrafos anteriores.

Artículo 22º.- Altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas y bajo cubierta, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. La altura máxima de cornisa de la edificación en metros será de seis (6) metros.

3. La altura total (o altura máxima de cumbre) de la edificación será de nueve (9) metros.

